

Seniorzy przyszłością rynku nieruchomości

Polskie społeczeństwo ulega wielu przemianom, które mają realny wpływ na całą gospodarkę, łącznie z rynkiem nieruchomości. Według danych GUS „Prognoza ludności na lata 2014–2050”, w 2050 r. pod względem liczby seniorów Polska będzie zajmować 7 miejsce wśród krajów Unii Europejskiej. Już teraz osoby starsze są ważną częścią rynku mieszkaniowego, jakie mają potrzeby?

Żyjemy dłużej, a liczba urodzeń spada

W Polsce od ok. 30 lat można zauważyć postępujący proces starzenia się społeczeństwa. Jak podają dane z „Informacji o sytuacji osób starszych na podstawie badań Głównego Urzędu Statystycznego” z września zeszłego roku, pod koniec 2017 r. liczba ludności w naszym kraju wynosiła 38,4 mln osób, z czego 9 mln stanowili mieszkańcy w wieku 60 lat i więcej. Seniorzy to ok. 24 proc. ludności, od 1989 r. jest to wzrost o 10 punktów procentowych, z czego najliczniejszą grupą są osoby w wieku 60–64 (ok. 1/3). Warto zwrócić uwagę na fakt, iż wśród seniorów ponad 58 proc. stanowią kobiety, w tej kategorii wiekowej na 100 mężczyzn przypada 140 kobiet.

Przytoczone dane są konsekwencją wydłużającego się życia dzięki łatwo dostępnej służbie zdrowia, a także środkom medycznym, które są w stanie pokonać choroby, w minionych latach powodujące większą śmiertelność osób starszych.

Również w krajach rozwiniętych, a także coraz częściej w państwach rozwijających się, można zauważyć spadek liczby urodzeń. W Polsce w 2018 r. przyrost naturalny był ujemny i wyniósł -26 tys. (GUS „Podstawowe dane demograficzne dla lat 1950–2018”). Jest to spory spadek w stosunku do 2017 r., kiedy wynosił -0,9 tys. Dla porównania, na początku lat 90. przyrost naturalny był dodatni, określany na 157,4 tys. Dłuższy czas życia, a także mniejsza liczba urodzeń sprawiają, że coraz aktywniejszą grupą poszukującą lokali są właśnie seniorzy. Jakie nieruchomości preferują?

Seniorzy chcą mieszkać wygodnie

Obecni seniorzy różnią się od poprzednich pokoleń nie tylko dłuższym życiem w zdrowiu, lecz także aktywnym spędzaniem czasu, pomimo dojrzałego wieku. Do osób starszych kierowanych jest wiele kursów, kół zainteresowań, miejsc, gdzie mogą realizować swoje hobby, a także nauczyć się czegoś nowego, np. Uniwersytet Trzeciego Wieku. Wielu twierdzi, iż +60 to druga młodość, dlatego coraz częściej projektowane są mieszkania, a nawet całe osiedla dla seniorów. Według managera portalu KR.N.pl Mateusza Marchewki, trend ten wskazuje na zwrot ku koncepcji „life communities”, według której dla nabywających mieszkanie liczy się możliwość sąsiedzkiej integracji (poprzez zaadaptowane w obrębie osiedla miejsca do wspólnego spędzania czasu). Ważne są także usługi i udogodnienia zaprojektowane z myślą o starszych mieszkańcach, takie jak winda, brak progów, podjazdy dla wózków, przestronna łazienka z miejscem na prysznic zamiast wanny.

Dla seniorów ważna jest bliskość placówek medycznych, a także bogate zaplecze usługowe, tak aby osoby starsze oraz te w podeszłym wieku mogły jak najdłużej żyć samodzielnie, bez problemów ze zrobieniem codziennych zakupów, czy wyjściem do urzędu. Pod Warszawą kilka lat temu powstało osiedle adresowane do tej grupy



docelowej, a na jego terenie znajduje się całodobowa opieka medyczna, zielone tereny przeznaczone na spacer i inne aktywności fizyczne oraz liczne udogodnienia z użyciem najnowszej technologii. Niestety, za taki luksus trzeba sporo zapłacić i wciąż niewiele osób może sobie na to pozwolić – mówi Ewa Foltńska-Dubiel, prezes Grupy Deweloperskiej GEO.

Trend widoczny w Europie

Seniorzy stanowią liczną grupę na rynku mieszkaniowym, dlatego deweloperzy coraz częściej starają się zapewnić im jak największy komfort. Osiedla senioralne to miejsce przede wszystkim dla osób zamożnych, popularną praktyką jest wyposażanie nieruchomości wielopokoleniowych w windę, podpórki przy schodach oraz miejsca na wózki inwalidzkie. Niejednokrotnie osoby starsze wyprowadzają się do mieszkań, które są mniejsze, a także łatwiejsze w utrzymaniu niż np. wielopiętrowy dom, po wyprowadzce dzieci będący kłopotem dla seniorów. Jak zauważa Mateusz Marchewka – manager portalu KR.N.pl, to zjawisko wpływa na wzrost sprzedaży nieruchomości na rynku wtórnym, ponieważ seniorzy muszą spieniężyć swój majątek, aby zakupić specjalnie dostosowany lokal. Ciekawym kierunkiem, który można zaobserwować zagranicą, jest pojawienie się kooperatyw dla osób starszych, jak niemieckie Janishausen. W tym miejscu, zarówno seniorzy, jak i ludzie młodzi mieszkają w osobnych lokalach, lecz spotykają się na wspólnym gotowaniu, pielieniu ogródka czy aktywności na świeżym powietrzu.

Osiedla senioralne to zdobywający popularność trend na rynku nieruchomości, mimo to nie przez wszystkich polecany. Według niektórych teorii inwestycja tego typu to budowanie poczucia odizolowania osób w podeszłym wieku, które potrzebują towarzystwa młodych ludzi, wprowadzających radość i świeżość do życia seniorów. Udogodnienia dla osób +65 powinny być oczywistością na osiedlach międzypokoleniowych, dzięki czemu seniorzy będą mogli cieszyć się towarzystwem młodych, a zarazem samodzielnością możliwie jak najdłużej – mówi Anna Gumowska, CEO w Prime Time PR.

Joanna Syrek
PRIME TIME PR